

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR SUE – D (R.7) “CARRETERA DE TIRGO”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA  
ESTUDIO ECONÓMICO**

## **1.- RELACION DE GASTOS DE URBANIZACION A CONSIDERAR**

En aplicación del artículo 68 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Artº 198 del Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, se entienden como costes de urbanización todos aquellos gastos que precise el conjunto de la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

### **1.- Obras y servicios**

- a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
  - 1º La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
  - 2º La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
  - 3º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
  - 4º La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
- b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
  - 1º Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
  - 2º Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
  - 3º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
  - 4º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
  - 5º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.
- c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

- 1º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- 2º La jardinería.
- 3º El tratamiento de los espacios no ajardinados.
- 4º El mobiliario urbano.

## 2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS

La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.

## 3.- INDEMNIZACIONES

A propietarios y arrendatarios.

- 1º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
- 2º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
- 3º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
- 4º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

A continuación se procede a la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado y que componen los gastos de urbanización.

### 1.- Obras y Servicios

Se ha realizado un estudio actualizado de los costes de urbanización, aplicando como criterio los costes de referencia (CR) del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla Y León, Demarcación de Burgos, aplicándoles un coeficiente de mayoración de 1,30 en atención a las condiciones topográficas, distancia a las redes generales etc..

De acuerdo con los criterios adoptados, las superficies a urbanizar se han fragmentado en dos grupos en función de su grado de urbanización, resultando los siguiente:

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de viales y aparcamientos (incluido el SG-V7)

$$45.042 \times 450 \times 0,15 \times 1,30 = 3.983.236 \text{ €}$$

Coste estimado de E.M. de las superficies a urbanizar de E.L.P. ajardinados:

$$16.269 \times 450 \times 1 \times 0,09 = 655.183$$

**TOTAL** **4.638.419 € ≅ 4.700.000 €**

A esta cantidad habrá que añadirle el coste del paso bajo la línea férrea Castejón – Bilbao, por lo que distribuido este coste por capítulos resultaría:

Movimiento de tierras	470.000 €
Pavimentación	1.457.000 €
Abastecimiento	564.000 €
Saneamiento	658.000 €
Alumbrado Público	333.700 €
Energía Eléctrica	329.000 €
Telefonía	206.800 €
Gas Natural	103.400 €
Retevisión	51.700 €
Jardinería y Mobiliario Urbano	338.400 €
Señalización	47.000 €
Seguridad y Salud	94.000 €
Control de Calidad	47.000 €
Paso bajo línea férrea (Castejón-Bilbao)	520.000 €
<b><u>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</u></b>	<b><u>5.220.000 €</u></b>
13% Gastos Generales	678.600 €
9% Beneficio Industrial	469.800 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.368.400 €</b>
16% IVA	1.018.944 €
<b><u>PRESUPUESTO DE CONTRATA</u></b>	<b><u>7.387.344 €</u></b>

$C_{\text{COSTES DE OBRAS Y SERVICIOS}} = \underline{7.387.344 \text{ €}}$

## 2.- Coste de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos

- Plan Parcial de Ordenación	50.000 €
- Proyecto de Actuación con Reparcelación	42.000 €
- Proyecto de Urbanización	125.000 €
- Proyecto de Urbanización del SG V7 incluido paso bajo el F.C.	36.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>253.000 €</b>

A esta cantidad hay que añadir otros gastos menores como son los de la constitución de la Junta de Compensación, publicaciones y notificaciones, Registro de la Propiedad, etc.. que estimamos en 24.000 € lo que suma 277.000 € a los que hay que añadir el IVA

correspondiente que supone 321.320 €

$$C_{\text{DOCUMENTACION}} = \underline{321.320} \text{ €}$$

### **3.- Coste de indemnizaciones a propietarios y arrendatarios**

Sobre los terrenos delimitados por el Sector SUE – R7 no se conocen fehacientemente servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea preciso extinguir, lo que será investigado y considerado en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Existen construcciones que precisan indemnización, ya que quedan fuera de ordenación en el Plan General y deberán desaparecer para facilitar el nuevo diseño urbanístico de la zona, que al igual que lo anteriormente expuesto serán objeto de estudio detallado y valoración para la Reparcelación. No obstante, a título estimativo se señala la afección a 17 edificaciones, de muy diversas características y condiciones de conservación, y estimándose el volumen construido total en 8.820 m<sup>3</sup> aproximadamente.

Calculándose con carácter estimativo en el momento actual, a los efectos de derribos e indemnizaciones, un coste medio aproximado de 61,12 €/ m<sup>3</sup> construido, se obtiene una cifra global por este concepto de indemnizaciones por desaparición de la edificación actual de 539.078'40 + 16 % IVA = 625.330'94 €

$$C_{\text{INDEMNIZACIONES}} = \underline{625.330'94} \text{ €}$$

#### **d.- Coste total aproximado**

$$C = C_{\text{URBANIZACION}} + C_{\text{DOCUMENTACION}} + C_{\text{INDEMNIZACIONES}}$$

$$C = 7.387.344 + 321.320 + 625.330,94 = 8.333.994,94 \text{ €}$$

Asciende el coste total, obras de urbanización y documentación técnica necesaria incluidas, a la cantidad de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO.**

### **3.- INDICES ECONOMICOS**

A.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE DE ACTUACION (Sin Inclusión de SG):

$$8.333.994,94 \text{ €} / 120.237 \text{ m}^2 = 69'31 \text{ €/m}^2$$

B.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE DE PARCELA LUCRATIVA RESIDENCIAL:

$$8.333.994,94 \text{ €} / 60.161'52 \text{ m}^2 = 138'52 \text{ €/m}^2$$

C.- REPERCUSION EN EL M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIBLE LUCRATIVA

$$8.333.994,94 \text{ €} / 60.118 \text{ m}^2 = 138'62 \text{ €/m}^2$$

D.- REPERCUSION POR UNIDAD DE VIVIENDA:

$$8.333.994,94 \text{ €} / 480 \text{ viviendas} = 17.362'48 \text{ €/viv}$$

En cuanto a la financiación de todos los costes y obras referidos, se efectuará de acuerdo con los mecanismos previstos en el Sistema de Actuación de Compensación, dando por supuesto que será ratificado en el posterior Proyecto de Actuación. No obstante los gastos previos hasta la constitución y efectivo funcionamiento de la correspondiente Junta de Compensación serán asumidos por los promotores de este Plan Parcial sin perjuicio del posterior resarcimiento de los mismos en proporción a los derechos de todos los afectados y propietarios, lo que será recogido adecuadamente en el subsiguiente Proyecto de Reparcelación, y específicamente, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Con el presente ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO y resto de la documentación escrita (Memoria, Ordenanzas y Plan de Etapas) y planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE – D(R.7) “Carretera de Tirgo” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, Noviembre de 2007

Fdo.: José Luis Antón-Pacheco Maqueda // Asier Martínez Aparicio  
Arquitectos  
Colegiados nº 102 y 2830 del COACYLE

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR SUE – D (R.7) “CARRETERA DE TIRGO”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**INDICE DE PLANOS**

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano I.1.- Situación y Emplazamiento
- Plano I.2.- Planeamiento General Vigente
- Plano I.3.- Cartografía: Estado Actual, Delimitación y Superficie del Sector
- Plano I.4.- Cartografía: Usos del Suelo
- Plano I.5.- Cartografía: Parcelario Actual
- Plano I.6.- Infraestructuras y Servidumbres existentes.
- Plano I.7.- Sistemas Generales Adscritos. Situación y Emplazamiento. Determinaciones del P.G.O.U.
- Plano I.8.- Cartografía SG-EL4 “Parque La Picota”. Estado Actual
- Plano I.9.- Cartografía SG-V4 “Ampliación Ronda del Ferrocarril”. Estado Actual
- Plano I.10.- Cartografía SG-V7 “Conexión con Carretera de Tirgo”. Estado Actual

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano O.1.- Usos del Suelo y Edificaciones preexistentes declaradas fuera de Ordenación
- Plano O.2.- Ordenación propuesta
- Plano O.3.- Superposición de la Ordenación propuesta y Topografía
- Plano O.4.- Sistema de Espacios Libres y Equipamientos
- Plano O.5.- Parcelación, Cotas y Superficies
- Plano O.6.- Red viaria y peatonal. Ordenación del Tráfico rodado
- Plano O.7.- Engarce con la trama urbana circundante
- Plano O.8.- Esquema de Instalaciones. Red de Saneamiento de Aguas Residuales
- Plano O.9.- Esquema de Instalaciones. Red de Saneamiento de Aguas Pluviales
- Plano O.10.- Esquema de Instalaciones. Red de Abastecimiento de Agua potable
- Plano O.11.- Esquema de Instalaciones. Suministro de Energía Eléctrica
- Plano O.12.- Esquema de Instalaciones. Red de Alumbrado Público
- Plano O.13.- Esquema de Instalaciones. Red de Telecomunicaciones
- Plano O.14.- Esquema de Instalaciones. Red de Distribución de Gas